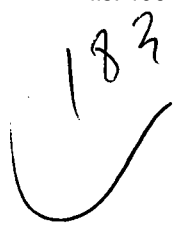


183


LAUDO PERICIAL

CARTÓRIO: Quinto Ofício Cível - Comarca de Ribeirão Preto
– SP.



AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial
Processo n.º 0908931-84.2012.8.26.0506.

EXEQUENTE: Condomínio Nicolau G. da Silva Ferreira



EXECUTADO: Edivaldo Scarin e outro.

OBJETO: Caracterização e Avaliação de Imóvel Urbano.

VISTORIA: Não realizada, apartamento fechado.



184

ÍNDICE GERAL

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

3

02 - CARACTERIZAÇÃO

03 - AVALIAÇÃO

8

04 – ANEXO – I (DOCUMENTAÇÃO)



01 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar o imóvel em questão, apurar o seu atual valor de mercado, tudo de conformidade com a determinação judicial, seguindo os preceitos da ABNT e com rigor normal e modo expedito.

A Perícia observou ser o imóvel em questão, urbano, tendo a seguinte localização: Avenida Presidente João Goulart nº 599 no bairro Geraldo Correia de Carvalho em Ribeirão Preto – SP.

02 – CARACTERIZAÇÃO

O imóvel apresentou as seguintes características:

A vistoria interna não foi possível ser feita, pois o imóvel em questão encontra-se fechado há mais de um ano e sem possibilidade de acesso. Diante destas condições a Perícia fez contato com o Sr. Eurípedes (fone: 9.9213.9345) atual síndico do Condomínio que passou as informações acima, e que os apartamentos são todos do mesmo padrão e tem as mesmas áreas construídas.

Daí a Perícia optou por fazer a avaliação por semelhança do imóvel a seguir:

TERRENO URBANO COM EDIFICAÇÃO: situado na cidade de Ribeirão Preto - SP, à Avenida Presidente João Goulart nº 599, bloco “F” apartamento nº 32 localizado no 2º andar do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto “F”, no bairro Geraldo Correa de Carvalho em Ribeirão Preto-SP lado ímpar da numeração predial, possuindo uma área real privativa de 44,89m²; área de uso comum de divisão não proporcional de 4,91125m²; área de construção de divisão não proporcional de 49,80125m²; área de uso comum proporcional de 1,79875m²; área de construção total de 51,60m²; área real total de 51,60m²; fração ideal de terreno de 0,78125%, considerando o observador no hall da escada, olhando para a porta de entrada do apartamento, confronta pela frente, com parte do hall da escada e parte para as áreas comuns do Condomínio, do lado esquerdo com o apartamento nº 31, do lado direito e aos fundos com áreas comuns do Condomínio, cabendo-lhe ainda uma vaga individual e indeterminada na garagem descoberta situada no pavimento térreo.

O referido imóvel está registrado no 1º CRI de Ribeirão Preto na matrícula nº 122.572.

186

BENFEITORIAS: existe erigido um prédio residencial vertical plurifamiliar, composto por: uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, porta social em ferro e vidro e caixilho de ferro; uma cozinha com piso de cerâmica esmaltada, azulejos até o teto, teto pintado com tinta látex sem massa corrida, pia com cuba inox em tampo de granito e sem gabinete, porta em madeira e caixilho de ferro; uma área de serviços com o mesmo acabamento da cozinha; um hall íntimo com o mesmo acabamento da sala; dois dormitórios tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e tetos pintados com tinta látex sem massa corrida, porta em madeira e veneziana de ferro, sem armários embutidos; um banheiro social com piso de cerâmica esmaltada e azulejos até o teto, vaso sanitário, lavatório, chuveiro sem box, porta em madeira e caixilho de alumínio.

Na área de lazer do Condomínio existe uma quadra poliesportiva, uma área para churrasco sem laje e coberta com telhas de barro, com churrasqueira; dois sanitários e um escritório do síndico.

O imóvel em questão está em bom estado de conservação e tem uma área útil de 49,80m².

03 – AVALIAÇÃO

Para a avaliação do apartamento em questão, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de dados de mercado.

De acordo com pesquisa realizada no mercado imobiliário de Ribeirão Preto - SP, a Perícia apurou o valor unitário do imóvel em avaliação, segundo as características apresentadas quando da vistoria realizada:

PESQUISA:

A) Fonte: Viva Real Imóveis

Local: Cond. Nicolau Viana – Geraldo Correia de Carvalho

Valor: R\$ 135.000,00

Área: 52,00m²

Código: V3576 – Sônia & Ramalho Negócios Imobiliários Ltda.

Oferta

187

- B) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Av. Presidente João Goulart
Valor: R\$ 1.117.000,00
Área: 49,00m²
Código: AP00215 – Larraz Imóveis Ltda. - ME
Oferta
- C) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Av. João Goulart – Geraldo Correia de Carvalho
Valor: R\$ 95.000,00
Área: 49,00m²
Código: AP00208 – Larraz Imóveis Ltda. - ME
Oferta
- D) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Geraldo Correia de Carvalho
Valor: R\$ 150.000,00
Área: 50,00m²
Código: 6056 – Imobiliária Canah Ltda.
Oferta
- E) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Geraldo Correia de Carvalho
Valor: R\$ 110.000,00
Área: 48,00m²
Código: 12922V – Luiz Gustavo Cardelli - Corretor
Oferta

Dados compilados na internet no dia 29/09/2018.

Coeficientes utilizados na planilha no anexo-I:

Cpd = coeficiente de padrão

CL = coeficiente de localização

Cf = coeficiente de frente

Cp = coeficiente de profundidade

Ftr = fator de transposição
Ff = fator de fonte; (oferta 10%)

Conforme apurado no DOC.01 na planilha no anexo-I, o valor unitário foi de R\$ 2.126,16 / m².

Vu = valor unitário apurado.

$$Vu = R\$ 2.126,00 / m^2$$

VALOR DO IMÓVEL (Vi)

$Vt = A \times Vu$, onde A = área do imóvel em questão: 49,80m².

$$Vi = 49,80 \times 2.126,00 = 105.875,00$$

Portanto o valor do apartamento apurado neste trabalho foi:

$$Vi = R\$ 105.875, 00$$

(cento e cinco mil, oitocentos e setenta e cinco reais).

Válido para a data deste Laudo

04 –FINALIZAÇÃO

A Perícia apurou neste trabalho o valor de R\$ 105.875,00 para o imóvel, válido para a data deste Laudo.

Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que compõe-se de sete laudas escritas de um só lado e de mais um anexo, esperando ter atendido a solicitação e colocando-se à disposição para quaisquer dúvidas.

Ribeirão Preto, 29 de Janeiro de 2.019



Silvio Alves Fontes
Perito Judicial
Engenheiro Civil-CREA 0600.49645-1

8

8

190



04- DOCUMENTAÇÃO

ANEXO - I



191

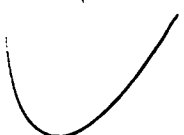


TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES APTO. NO CONDOMÍNIO NICOLAU G. S. FERREIRA - GERALDO CORREIA DE CARVALHO										
DADO	VALOR R\$	ÁREA m2	VALOR/ m2 (R\$)	Cpd	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENE IZADO (R\$)
A	135.000,00	52,00	2.596,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.336,40
B	117.000,00	49,00	2.387,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.148,30
C	95.000,00	49,00	1.938,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.744,20
D	150.000,00	50,00	2.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.340,00
E	110.000,00	48,00	2.291,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.061,90
Vub = MÉDIA PROVISÓRIA										2.126,16
SANEANDO A MÉDIA										
LIMITE SUPERIOR = LS										2.764,01
LIMITE INFERIOR = LI										1.488,31
MÉDIA SANEADA										TODOS OS DADOS VÁLIDOS 2.126,16
PROCESSO Nº 0908931-84.2012.8.26.0506							29/01/2019		DOC.01	